

4

Octobre 2020 / numéro 4

Relever le défi d'offrir
aux aînés québécois
à faible revenu
des logements collectifs
abordables
et qui répondent
à leurs besoins

LES PETITES RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉS ÉTAIENT-ELLES EN EXPANSION AVANT LA CERTIFICATION?

Louis Demers, École nationale d'administration publique
Gina Bravo, Université de Sherbrooke



Résumé du projet

NOTRE PROJET DE RECHERCHE vise à produire des connaissances contribuant à relever le défi d'offrir aux aînés à faible revenu des logements collectifs abordables et qui répondent à leurs besoins. Les gouvernements doivent en effet faire face à un enjeu majeur : offrir au nombre grandissant d'aînés moins autonomes des logements où ils pourront poursuivre leur existence en sécurité. Les résidences privées pour aînés (RPA) et les ressources intermédiaires d'hébergement (RI) sont en plein essor, mais leur capacité de répondre aux besoins de leurs résidents a été peu étudiée. De plus, les informations sur la qualité de vie des résidents des RPA et des RI, sur la satisfaction de leurs besoins et sur le respect de leurs droits sont parcellaires. Par ailleurs, la fermeture ou le changement de vocation de plusieurs petites résidences, principalement situées hors des grands centres urbains, pose un problème d'accessibilité préoccupant.

La recherche est dirigée par deux chercheurs, l'un spécialisé en science politique, en administration publique et en organisation des services (Louis Demers) et l'autre en vieillissement, en statistiques et en épidémiologie clinique (Gina Bravo).

Le projet vise les objectifs suivants :

1. Dégager les conditions qui favorisent le maintien en activités des RPA qui comptent moins de 50 logements et celles qui incitent plutôt leur propriétaire à en cesser les activités.
2. Décrire la population âgée de 75 ans et plus qui habite une RPA ou une RI de moins de 50 places, sa qualité de vie et ses besoins, comblés et non comblés.
3. Proposer des pistes d'action pour rendre accessibles des logements collectifs adaptés aux besoins du nombre croissant d'aînés à faible revenu et en perte d'autonomie légère ou modérée.

C'est pour atteindre plus efficacement ces objectifs que ce projet inclut plusieurs partenaires, intéressés à contribuer aux connaissances produites dans ce projet et à les exploiter, au profit des aînés. Ces partenaires sont, par ordre alphabétique, les suivants :

- Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR),
- Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (ARIHQ),
- Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS),
- Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH),
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL),
- Société d'habitation du Québec (SHQ).

Le MSSS et la SCHL ont en outre apporté une contribution financière au projet.

L'étude a porté sur quatre régions qui regroupent près de 40 % de chacun des types de logements collectifs à l'étude (RPA et RI de moins de 50 places), soit le Bas-Saint-Laurent, la Capitale-Nationale, l'Estrie et la Montérégie.

Les méthodes de recherche utilisées pour réaliser ce projet sont décrites dans un document accessible en cliquant sur le lien suivant :

<http://recherche.enap.ca/128/Publications-et-projets-de-recherche.enap>

Table des matières

Introduction

La croissance de la demande	1
La stagnation de l'offre de services publics	3
L'expansion des résidences sans permis : illicite mais tolérée	4
Le portrait des résidences sans permis en 1994	5
De 1994 à 2004 : des petites résidences à la survie précaire	7
L'essor des résidences pour personnes âgées dans les grands centres urbains	9
Le développement des résidences pour personnes âgées dans la RMR de Montréal	11
Le développement des résidences pour personnes âgées dans quatre autres RMR	13
Les résidences pour personnes âgées : un marché en transformation	14
Les caractéristiques recherchées des logements en résidence pour personnes âgées	15
La taille des logements	16
Le service de repas	17
Les autres services	17
L'abordabilité des logements en résidence pour personnes âgées	19
La transformation du secteur des résidences privées pour aînés	21
Des petites résidences en expansion dans les régions et en contraction dans les centres urbains	22
Une segmentation progressive du marché des résidences pour aînés	25
L'offre de logements collectifs avec services pour les aînés à faible revenu	27
Conclusion	28



Introduction

DANS LES DEUX PREMIERS FASCICULES, nous avons brossé un tableau d'ensemble de l'évolution des résidences privées pour aînés (RPA). Nous avons d'abord examiné en détail l'évolution des RPA de 2008 à 2019 au Québec et dans ses régions ; nous avons ensuite présenté l'évolution comparative des RPA à but lucratif et non lucratif entre 2004 et 2018.

Dans le fascicule précédent, nous avons porté notre attention sur le démarrage des petites RPA — celles qui comptent moins de 50 logements — en distinguant la dynamique propre aux RPA à but lucratif de celle des RPA à but non lucratif. Nous avons notamment examiné à quelles sources les entrepreneurs et les promoteurs avaient puisé pour financer leur projet et les difficultés qu'ils avaient éprouvées pour les obtenir.

«On peut légitimement se demander dans quelle mesure le déclin des petites RPA est lié à leur taille, au type de logement qu'elles proposent ou aux coûts additionnels engendrés par la certification.»



Dans le présent fascicule et les deux suivants, nous approfondirons notre analyse des petites RPA sous l'angle économique. Nous les considérerons comme des organisations qui évoluent sur un marché et qui doivent se positionner face à des concurrents afin d'attirer et de maintenir leur clientèle. Ces organisations tirent des revenus de leurs activités, encourrent des dépenses pour les accomplir et doivent dégager des profits ou des surplus — ou, à tout le moins, équilibrer leurs comptes — pour se maintenir en activité.

Plusieurs des informateurs que nous avons interviewés dans le cadre de notre recherche ont signalé le fardeau financier et administratif que représentait pour les petites RPA l'obligation de satisfaire aux exigences croissantes de la certification. On pourrait donc soutenir que le déclin des petites RPA depuis 2008 s'explique en bonne partie par les coûts inhérents au respect des normes de la certification. Celles-ci pèsent en effet d'un poids plus lourd sur les résidences plus petites et plus anciennes, qui doivent mettre aux normes leur immeuble et leurs modes de gestion et de prestation des services.

Par ailleurs, on pourrait aussi invoquer que les petites RPA ont surtout souffert de la concurrence des résidences de 100 logements et plus, dont la formule répondrait mieux aux attentes des personnes âgées. Cette formule, celle d'appartements et de services à la carte, aurait supplanté le modèle «chambres et pension», qui prédominait antérieurement. Comme la grande majorité des petites RPA à but lucratif sont de ce type, on peut légitimement se demander dans quelle mesure leur déclin est lié à leur taille, au type de logement qu'elles proposent ou aux coûts additionnels engendrés par la certification.

En pratique, il est impossible d'isoler l'effet respectif de la concurrence des grandes résidences et de la certification sur la viabilité économique des petites résidences, ces deux facteurs — et bien d'autres — interagissant de manière variable selon le lieu et l'époque. Par contre, en étudiant l'évolution du secteur des résidences pour aînés avant l'entrée en vigueur de la certification, on peut mieux distinguer l'effet de la concurrence des grandes résidences sur les petites. C'est ce que nous ferons dans le présent fascicule.

«En étudiant l'évolution du secteur des résidences pour personnes âgées avant l'entrée en vigueur de la certification, on peut mieux distinguer l'effet de la concurrence des grandes résidences sur les petites».

Nous montrerons d'abord que la croissance du nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus depuis les années 1970 a soutenu une demande accrue pour des services à domicile et des places en milieu d'hébergement. Nous verrons ensuite qu'à partir des années 1980, le gouvernement du Québec a plutôt rationné l'offre de ces services de longue durée, créant une demande pour des résidences avec services que des entreprises privées et des organismes à but non lucratif ont cherché à combler.

Pour illustrer la progression de ces résidences, nous comparerons d'abord deux ensembles de données à l'échelle du Québec. Les premières proviennent d'un recensement effectué en juin 1994 sur ce que l'on nommait à l'époque les résidences sans permis; les secondes sont extraites du registre des RPA en date du 9 juin 2004, soit exactement 10 ans plus tard. Nous examinerons ensuite l'essor des résidences pour personnes âgées de 1998 à 2007 dans cinq des six régions métropolitaines de recensement (RMR)

du Québec, à la lumière des enquêtes annuelles menées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Nous tirerons en outre de ces enquêtes des informations sur les caractéristiques des logements recherchés par les personnes âgées et sur l'abordabilité de ceux-ci.

Nous proposerons enfin une lecture de la structuration du secteur des résidences pour aînés du milieu des années 1990 jusqu'à l'avènement de la certification, en 2007. Nous apporterons notamment des éléments de réponse aux questions suivantes : les petites résidences pour personnes âgées étaient-elles en expansion avant 2007 ou perdaient-elles déjà du terrain ? Les grandes résidences dominaient-elles déjà le marché à cette époque ? Les changements observés dans la composition du secteur tenaient-ils plutôt à la taille des résidences ou au type de logement offert (chambre et pension ou appartement avec services) ? Comment la demande des aînés pour des logements collectifs avec services et la réponse à cette demande ont-elles évolué avant la certification ?



La croissance de la demande

Comme chacun le sait, le nombre d'âinés et leur proportion de la population du Québec ont sans cesse augmenté depuis un demi-siècle. Nous nous en tiendrons ici à l'évolution du nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus puisque celles-ci représentent près de 90 % de la clientèle des résidences privées pour âinés¹.

La figure 1 présente l'évolution du nombre de Québécoises et de Québécois âgés de 75 ans ou plus de 1974 à 2019 par intervalle de cinq ans. Au cours de ces 45 années, leur nombre est passé d'un peu plus de 150 000 à près de 700 000, soit une progression de 450 %. En 1974, les âinés de 75 ans ou plus constituaient 2,5 % de la population québécoise. Ce pourcentage était passé à 8,2 % en 2019².

Fait à noter, le ralentissement de la croissance du nombre de personnes de 75 ans ou plus entre 2009 et 2014 résulte de la baisse du nombre de naissances durant la crise économique des années 1930.

La demande de logements en résidence privée pour âinés a également été nourrie par l'augmentation du pouvoir d'achat des personnes âgées. Des années 1970 jusqu'au milieu des années 1990, les âinés québécois avaient en effet vu leur revenu disponible croître significativement au gré des hausses du montant des paiements de transfert des deux paliers de gouvernement (régime de rentes du Québec, sécurité de la vieillesse, supplément de revenu garanti). En 2001, le revenu moyen des personnes âgées de 65 ans ou plus au Québec s'élevait ainsi à 20 558 \$ contre 16 035 \$ en 1981 (en dollars de 2001), soit une hausse de 28 %³.

Nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus au Québec de 1974 à 2019

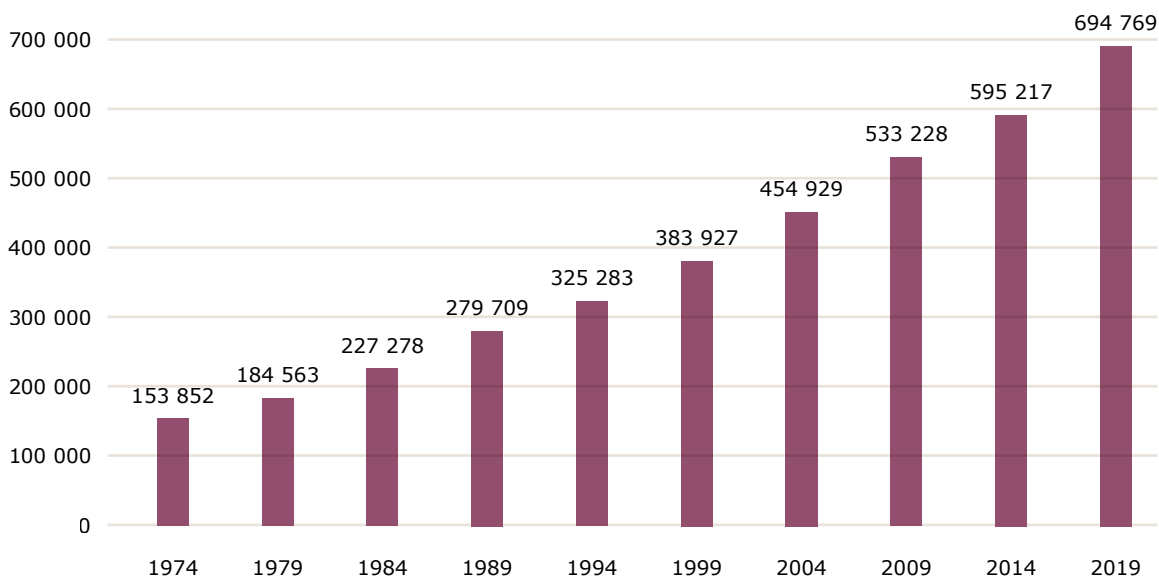


Figure 1

Source : Institut de la statistique du Québec⁴

¹ Ce pourcentage s'établissait à 87 % selon les données du registre des RPA du 1^{er} novembre 2018, comme nous l'avons vu dans le fascicule 1. Les personnes âgées de 75 ans ou plus prédominaient déjà dans les résidences privées en 1994, comme nous le verrons plus loin.

² Institut de la statistique du Québec, *Population selon le groupe d'âges et le sexe, 2016-2041* https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/population-quebec-age-sexe.html#tri_pop=10, Onglet MRC (municipalités régionales de comté), 2016-2041.

³ Conseil des âinés (2007), *La réalité des âinés québécois* (3^e éd.), Québec, Les Publications du Québec, p. 107.

⁴ https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/population-quebec-age-sexe.html#tri_pop=10

Même si leur niveau de revenus était significativement inférieur à celui des ménages plus jeunes, les aînés canadiens étaient moins endettés que ces derniers et disposaient d'actifs financiers et non financiers supérieurs. C'était particulièrement le cas pour les individus ou les couples qui possédaient leur résidence⁵. Depuis le début des années 2000, ce sont plutôt les revenus de régimes de retraite privés qui ont entraîné la hausse de revenu des personnes âgées⁶.

Cet enrichissement général n'avait toutefois pas éliminé complètement la pauvreté de sorte que plusieurs personnes âgées n'avaient les moyens de vivre en résidence privée. Plusieurs femmes, notamment, ne disposaient que d'un faible revenu. En 2001, le revenu moyen des femmes âgées était de 16 153\$, contre 26 537\$ pour les hommes⁷. La moitié des locataires de 75 ans ou plus consacrait alors plus de 30 % de leur revenu aux coûts d'habitation⁸.

Le développement des résidences pour personnes âgées a également bénéficié de l'introduction, en l'an 2000, d'un crédit d'impôt pour maintien à domicile. Cette dépense fiscale du gouvernement du Québec permettait de réduire le coût de certains services achetés d'un fournisseur privé, dont une résidence pour personnes âgées. Elle visait à soutenir financièrement

les personnes âgées de 70 ans ou plus afin qu'elles puissent demeurer aussi longtemps que possible chez elles et, du même coup, retarder leur hébergement en établissement public⁹.

Le marché des résidences privées pour aînés a donc pu compter sur un bassin croissant de clients potentiels, disposant eux-mêmes de moyens croissants, et soutenus financièrement par l'État. Comme nous le verrons maintenant, le développement du secteur a également pu tirer parti d'une stagnation de l'offre de services publics de longue durée.

La stagnation de l'offre de services publics

Dans les années 1970, une conjoncture économique favorable alliée au faible nombre de personnes âgées avait permis au gouvernement québécois de leur offrir la possibilité de finir leurs jours dans un centre d'accueil d'hébergement (CAH) ou un centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD), ancêtres des CHSLD actuels. À cette époque, les services à domicile étaient sous-développés et, de surcroît, leur disponibilité variait considérablement d'un territoire de CLSC à l'autre¹⁰.



⁵ SCHL (2004), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2004*, p. 11.

⁶ Statistique Canada (2018), *Le revenu des personnes âgées de 1976 à 2014 : quatre décennies, deux tendances*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-630-x/11-630-x2016008-fra.htm>

⁷ Conseil des aînés (2007), *La réalité des aînés québécois* (3^e éd.), Québec, Les Publications du Québec, p. 107.

⁸ <https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/vitrine/vieillesse/index.html?theme=habitats&tab=2>

⁹ Chaire en fiscalité et en finances publiques (2019), *Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés*. <https://cftp.recherche.usherbrooke.ca/outils-ressources/guide-mesures-fiscales/credit-maintien-domicile-aines/>.

¹⁰ Demers, L. et Y. Pelchat (2013) « Mésestimée et méconnue, la contribution des services de soutien à domicile au vieillir chez soi », *Revue canadienne de politique sociale/Canadian Review of Social Policy*, n^{os} 68-69, p. 39-54.

L'adoption de la première politique de services à domicile, en 1979, et l'accroissement chronique de la dette publique à la suite de la récession du début des années 1980 ont concouru à ce que le ministère des Affaires sociales¹¹ mette fin à sa politique d'institutionnalisation des personnes âgées¹². C'est dans ce contexte que le secteur des résidences privées sans permis¹³ a pris son envol. Dans un avis daté d'octobre 2000, le défunt Conseil des aînés résumait la situation de la manière suivante :

La pénurie de services adéquats de soutien à domicile et de places d'hébergement publiques incitent plusieurs aînés en perte d'autonomie, qui pour un bon nombre ont besoin de 1,5 à 2,5 heures de soins quotidiennement, à se tourner vers le secteur privé pour obtenir les services qu'ils nécessitent. Ils doivent cependant en avoir les moyens financiers, généralement pour une longue période de leur vie.¹⁴



L'expansion des résidences sans permis: illicite mais tolérée

Comment peut-on caractériser la progression du marché des résidences privées pendant le quart de siècle qui a précédé l'avènement de la certification? Avant de répondre à cette question, il importe de préciser qu'au Québec — et, plus généralement, au Canada — l'habitation relève pour l'essentiel du marché¹⁵.

Si l'État fournit une aide financière pour favoriser l'accès à la propriété et construire des logements sociaux ou abordables, son rôle principal consiste à établir des normes générales visant, notamment, les entreprises de construction et leur personnel, la construction et la sécurité des édifices et le louage d'un logement. Le Québec s'est doté d'organismes de régulation comme la Commission de la construction du Québec, la Régie du bâtiment du Québec et la Régie du logement pour concevoir ces normes et en vérifier l'application.

Dans les années 1980, le secteur émergent des résidences sans permis était soumis au même régime légal et réglementaire que n'importe quel autre édifice d'habitation de taille comparable. Selon le rapport Pelletier, publié en 1991,

[I]e secteur privé offre des options qui vont de la modeste chambre jusqu'à la résidence de luxe avec services tout inclus ou «à la carte». [...] Actuellement, aucune norme particulière ne s'applique aux projets résidentiels pour les aînés [...] ainsi, certains aînés se retrouvent dans l'obligation de déménager une seconde fois, lorsque leur état de santé ne leur permet plus de demeurer dans une résidence non adaptée, mal localisée ou trop coûteuse en loyer ou en services.¹⁶

¹¹ Le MAS devint le MSSS en 1985.

¹² Ministère des Affaires sociales (1979), *Les services à domicile. Politique du ministère des Affaires sociales*, Gouvernement du Québec. On peut y lire, à la page 13 : «Le recours à l'aide à domicile plutôt qu'à l'hébergement s'inscrit dans une philosophie de respect du milieu de vie naturel et de l'autonomie des personnes. On réalise à la suite des demandes formulées aujourd'hui par les citoyens âgés et les groupes de personnes handicapées que l'on a trop misé au Québec sur l'institutionnalisation et pas assez sur la valorisation des ressources de l'individu et de son milieu de vie [...]».

¹³ Dans la section suivante, nous emploierons cette expression pour désigner les résidences privées pour aînés afin d'éviter qu'on les confonde avec les futures RPA.

¹⁴ Conseil des aînés (2000), *Avis sur l'hébergement en milieux de vie substituts pour les aînés en perte d'autonomie*, octobre, p. 11.

¹⁵ On pourra consulter à ce sujet G. Suttor (2016), *Still Renovating. A History of Canadian Social Housing Policy*, Montréal et Kingston, McGill-Queen's University Press et L. Gaudreau (2020), *Le promoteur, le banquier et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*, Montréal, Lux.

¹⁶ Groupe d'experts sur les personnes âgées (Pelletier) (1991), *Rapport. Vers un nouvel équilibre des âges*, ministère de la Santé et des Services sociaux, Direction des communications, p. 50.

Selon une recherche conduite en 1988, le Québec aurait alors compté 96 résidences privées pouvant accueillir 20 résidents ou plus. Celles-ci totalisaient 12 100 logements, un nombre qui aurait doublé depuis 1981¹⁷. À cette centaine de résidences de moyenne et de grande tailles s'ajoutaient toutefois un nombre sans doute plus élevé de petites résidences : « Pour la plupart, ces foyers ou résidences [étaient] mis en place dans une maison privée où de l'hébergement [était] offert à des personnes dont certaines [étaient] âgées et en perte d'autonomie »¹⁸.

Pendant un quart de siècle, ce secteur s'est ainsi développé au gré des initiatives de firmes privées et d'organismes à but non lucratif (OBNL) et des réponses qu'ils ont apportées aux besoins de leurs locataires vieillissants :

À l'origine, les résidences privées d'hébergement accueillait une clientèle autonome. Elles répondaient alors exclusivement à des besoins de regroupement, de socialisation, de sécurisation et de mise en commun de certains services d'appoint. [...] Au même titre que les établissements publics et privés conventionnés, les résidences privées d'hébergement [...] ont vu progressivement leur vocation se modifier, au cours des dix dernières années, avec l'alourdissement de leur clientèle. Cet état de fait a amené les ressources privées à se doter d'une plus grande gamme de services [...].¹⁹



Cette évolution posait un problème de nature légale puisque la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS) stipulait que seul un organisme détenant un permis délivré par le ministre était habilité à offrir les services donnés en établissement d'hébergement. L'infraction était facilement commise puisqu'à l'époque le seuil d'admission en CHSLD était d'une heure-soins²⁰. Les expressions « résidence sans permis » et « foyer clandestin » signalaient cette contravention à la loi. Les résidences fautives étaient toutefois rarement sanctionnées. On les tolérait en effet dans le « réseau », parce qu'elles fournissaient un exutoire aux personnes qui ne trouvaient pas de place en centre d'hébergement²¹.

Dans son rapport de 1994, le Vérificateur général dénonçait cette situation :

Au cours de nos rencontres, les gestionnaires du programme de services à domicile des CLSC nous ont confirmé que des personnes âgées souffrant de perte d'autonomie modérée ou lourde sont hébergées dans des résidences qui ne détiennent pas de permis du Ministère. On observe cette situation notamment sur les territoires de CLSC où il y a une pénurie de places d'hébergement public et où les délais d'attente peuvent atteindre plus d'un an. En ce cas, les personnes en perte d'autonomie sont orientées directement vers ces résidences par les CH [centres hospitaliers] qui veulent libérer les lits de courte durée occupés pendant de trop longues périodes par les personnes âgées en attente d'hébergement.²²

Comme nous le verrons dans un prochain fascicule, ce transfert de personnes âgées des hôpitaux vers les petites RPA existe toujours.

¹⁷ T. Brault, M.-M. (1994), « L'exclusion de la vieillesse », dans F. Dumont, S. Langlois et Y. Martin (1994), *Traité des problèmes sociaux*, Institut québécois de recherche sur la culture, p. 703.

¹⁸ Groupe d'experts sur les personnes âgées (Pelletier) (1991), *op. cit.* p. 25.

¹⁹ R. Dionne (1993), « Le ministère de la Santé et des Services sociaux et les résidences privées », *Les entretiens sur l'habitat. Des résidences de qualité pour les aînées et les aînés du Québec, Cahier 2*, Société d'habitation du Québec, p. 21-22.

²⁰ Vérificateur général du Québec (1994), *Rapport du Vérificateur général à l'Assemblée nationale pour l'année 1993-1994. Chapitre 2. Vérification de l'optimisation des ressources*, p. 190.

²¹ Y. Vaillancourt et D. Bourque (1989), « La privatisation des services d'hébergement aux personnes âgées », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 2, n° 1, p. 53-71.

²² Vérificateur général du Québec (1994), *op. cit.* p. 191.

La prolifération des résidences privées sans permis, la méconnaissance quasi complète du degré de perte d'autonomie des personnes qui y vivaient et les doutes soulevés quant à la qualité des soins qu'elles y recevaient ont amené le MSSS à mandater les régies régionales de la santé et des services sociaux pour en coordonner le recensement. La collecte d'informations, confiée aux centres locaux de services communautaires (CLSC), a eu lieu en juin 1994 et un rapport en a été tiré peu après²³.

En dépit de ses failles méthodologiques — quelques centaines de résidences n'avaient pu être incluses dans l'inventaire et la rapidité avec laquelle l'opération avait été menée avait affecté la fiabilité des données collectées — le recensement proposait pour la première fois un tableau d'ensemble du secteur.

Le portrait des résidences sans permis en 1994

Comment se présentait le secteur des résidences sans permis en 1994? Au moins 2 350 résidences auraient été alors en activité et auraient offert 78 000 logements²⁴. Environ 63 000 personnes y vivaient²⁵. Les résidences sans permis accueillait déjà plus de personnes âgées que les CHSLD publics et privés conventionnés. Ceux-ci disposaient de 44 000 lits au permis en 1994²⁶.

De quelle taille étaient les résidences où vivaient ces personnes et quel type de logement occupaient-elles? Les trois quarts des résidences répertoriées accueillait 30 personnes ou moins et la moitié, 10 ou moins. Ces dernières logeaient environ 9 % des personnes en résidence privée et les résidences pouvant accueillir de 11 à 30 locataires, environ 12 %. Déjà, les 8 % de résidences pouvant loger 100 personnes ou plus concentraient la moitié des locataires du secteur²⁷.

Cette moyenne dissimule un large écart entre la composition du secteur dans les régions fortement urbanisées et dans les autres. Seules trois régions, Laval (81 %), Montréal (74 %) et l'Outaouais (52 %) comptaient une majorité de locataires dans une résidence permettant d'accueillir 100 personnes ou plus. Dans 11 régions sociosanitaires sur 15, plus de la moitié des locataires logeait dans une résidence pouvant accueillir jusqu'à 60 personnes. Sur la Côte-Nord, ce pourcentage était de 40 % (dans un secteur très peu développé à l'époque).

Quant au type de logement, les résidences privées offraient globalement un peu plus d'appartements que de chambres²⁸. Les appartements dominaient dans les régions densément peuplées de Laval, Montréal et Québec²⁹ ainsi que sur la Côte-Nord; dans les 11 autres régions, le nombre de chambres dépassait toutefois, et parfois de beaucoup, celui des appartements.



²³ Ministère de la Santé et des Services sociaux (1994). *Les ressources privées d'hébergement pour personnes âgées, inventaire. Résultats, observations, recommandations.*

²⁴ Au 6 juin 1994, 2 095 résidences comptant 59 017 logements avaient été recensées. On estimait alors qu'environ 460 résidences connues n'avaient pu être incluses dans l'inventaire (*ibid.*, p. 8). Celui-ci devait donc être poursuivi, ce qui fut fait si on en croit la citation suivante : « Selon le dernier recensement effectué en 1994 par les régies régionales, elles étaient au nombre de 2 349 et elles offraient 78 141 places d'hébergement ». Vérificateur général du Québec (2002), *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2001-2002, tome I, chapitre 2. Services d'hébergement offerts aux personnes en perte d'autonomie. Vérification menée auprès du ministère de la Santé et des Services sociaux, de régies régionales et d'établissements*, p. 39.

²⁵ En extrapolant ce nombre à partir des données du recensement de 1994.

²⁶ Ministère de la Santé et des Services sociaux (1994), *op. cit.*, p. 15.

²⁷ *Ibid.*, p. 27.

²⁸ Les auteurs du rapport de l'inventaire estiment que cette répartition est à peu près égale (p. 15). Cette affirmation ne tient toutefois pas compte du fait que les données manquantes portent en majorité sur des résidences situées à Montréal ou à Québec, là où le marché était nettement dominé par des résidences offrant des appartements.

²⁹ Les données pour la région de Québec ne distinguaient pas les chambres et les appartements. On peut toutefois fortement présumer que les appartements dominaient dans la région. La SCHL estimait en effet qu'en 1997, 69 % des logements en résidence pour personnes âgées de la région métropolitaine de recensement de Québec étaient des appartements. SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 1999*, p. 13 et 14.

Cette corrélation entre la taille des résidences et le type de logement n'est pas fortuite : les petites résidences offraient à l'époque surtout des chambres et les grandes résidences, surtout des appartements, comme le confirment les données présentées plus loin dans cette section et la suivante. C'est également le constat que nous avons fait pour les RPA (fascicule 1, p. 15).

Selon l'inventaire, 74 % des résidences étaient à but lucratif, 15 % à but non lucratif et le statut de 11 % était indéterminé³⁰. En répartissant de manière proportionnelle les résidences au statut indéterminé, on obtient 83 % de résidences à but lucratif et 17 % de résidences à but non lucratif. Ce dernier pourcentage est légèrement supérieur à celui des RPA à but non lucratif contemporaines (13 %), comme nous l'avons vu dans le fascicule 2.

Que nous apprend le recensement sur les résidents et les services qu'ils recevaient ? Près des deux tiers d'entre eux étaient âgés de 75 ans ou plus. Dix pour cent des locataires avaient besoin de soins infirmiers, 16 % de services d'aide et d'assistance et 4 % d'une surveillance étroite pour faire face à des problèmes de mémoire ou d'orientation. Selon les auteurs du rapport, il était toutefois « plus réaliste d'estimer la clientèle en besoin de services autour de 25 % ».³¹

Ces services leur étaient principalement donnés par le personnel de leur résidence. Des intervenants de CLSC et d'autres établissements publics contribuaient aussi significativement à cette offre de services. Ces interventions n'étaient toutefois pas uniformes à l'échelle du Québec, comme le relevait le Vérificateur général :

Nous avons constaté que les CLSC ne dispensent pas tous les mêmes soins et les mêmes services dans ces résidences. Certains CLSC, surtout ceux qui desservent un territoire insuffisamment pourvu en places d'hébergement public, offrent à la personne hébergée dans une résidence privée sans permis les services qu'elle recevrait si elle était à son domicile. Ils considèrent qu'il est important d'avoir des contacts avec des résidents, afin de pouvoir prévenir les abus. D'autres CLSC ne dispensent ni soins ni services dans de telles résidences.³²

En juin 2002, l'Assemblée nationale du Québec sanctionnait le projet de loi n° 101. Celui-ci donnait une définition juridique de résidence pour personnes âgées et instituait un registre sur lequel les résidences répondant à cette définition devaient s'inscrire et pour lequel elles devaient fournir une série d'informations. Étant donné le caractère peu discriminant de la définition initiale d'une RPA³³, il est vraisemblable que le registre ait alors inclus une forte proportion des résidences sans permis. Ce n'est qu'en 2007-2008 que la liste des RPA a été épurée. Cela dit, il faut interpréter avec circonspection les comparaisons présentées à la section suivante étant donné la qualité incertaine des données collectées tant en 1994 qu'en 2004.

Grâce à l'étude d'Aubry publiée en 2005 (p. 22-33), nous disposons de certaines statistiques tirées de l'extraction du registre des RPA en date du 9 juin 2004. Nous y avons recouru dans le fascicule 2. En 2004, les petites résidences apparaissaient-elles en déclin ou en expansion ?



³⁰ MSSS (1994), *op. cit.* p. 16.

³¹ *Ibid.*, p. 21.

³² Vérificateur général du Québec (1994), *op. cit.* p. 192.

³³ Soit « un immeuble d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services, principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale [...] ». Article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux. Le nom (résidence privée pour aînés) et la définition d'une RPA ont été modifiés en 2011 à la suite de la sanction du projet de loi n° 16.

De 1994 à 2004: des petites résidences à la survie précaire

En juin 2004, 2 516 résidences étaient inscrites au registre des RPA. Ce nombre était légèrement supérieur à celui des résidences sans permis 10 ans plus tôt. Le nombre de résidences avait augmenté dans 11 régions et avait diminué dans cinq. Ce sont les régions les plus densément peuplées — Montréal, Laval et Capitale-Nationale — qui avaient connu les baisses les plus fortes. Le nombre total de logements aurait augmenté d'environ 10 000 en 10 ans, la taille moyenne des résidences étant passée de 28 à 32 logements durant cette période.

En juin 1994, un peu plus de 1 000 résidences sans permis pouvaient accueillir 10 locataires ou moins. Elles constituaient la moitié des résidences répertoriées (2 100) et accueillait 9 % de leur clientèle. Dix ans plus tard, 1 098 résidences à but lucratif de neuf logements ou moins étaient inscrites au registre des RPA. Elles représentaient 51 % des RPA à but lucratif et offraient 7 000 de leurs 62 000 logements, soit 11 %³⁴.

Pour l'ensemble des petites résidences, les données sont également comparables : on comptait environ 1 800 résidences accueillant de 1 à 60 locataires en 1994³⁵ et 1 823 RPA de 1 à 49 logements en 2004. Les premières représentaient 87 % des résidences recensées et les secondes, 85 %. La part des logements de ces deux groupes de résidences était également similaire : 38 % en 1994 et 36 % en 2004.

Au Québec, le nombre de résidences d'un à neuf logements et d'un à 49 logements semblait donc s'être maintenu au cours de cette décennie. Cette stabilité apparente dissimulait toutefois d'importantes variations régionales. Dans 12 régions, le nombre de résidences avait augmenté (de 17 % en Montérégie à 143 % en Abitibi Témiscamingue), dans deux autres, le nombre était demeuré à peu près stable et dans les quatre dernières, il avait diminué. Les diminutions les plus fortes, de l'ordre de 50 %, avaient été enregistrées à Laval et à Montréal. Elles avaient été de 16 % dans les Laurentides et de 11 % dans la Capitale-Nationale.

«De 1994 à 2004, la taille moyenne des résidences avait augmenté dans toutes les régions sans exception. Autant en 1994 qu'en 2004, la taille moyenne des résidences était la plus élevée dans les régions les plus densément peuplées de Montréal, de Laval et de la Capitale-Nationale.»

Comme nous pourrions le constater par la suite, ces différences entre les régions ont beaucoup à voir avec le degré de progression des grandes résidences dans chacune d'elles. On peut d'ores et déjà noter que, de 1994 à 2004, la taille moyenne des résidences avait augmenté dans toutes les régions sans exception. Autant en 1994 qu'en 2004, la taille moyenne des résidences était la plus élevée dans les régions les plus densément peuplées de Montréal, de Laval et de la Capitale-Nationale. En 2004, elle s'établissait respectivement à 61, 57 et 44 logements.



³⁴ Aubry (2005) ne donne pas cette information pour les RPA à but non lucratif. On sait toutefois que ces RPA comptaient alors en moyenne 47 logements contre 30 pour les RPA à but lucratif. Très peu de RPA de un à neuf logements étaient à but non lucratif.

³⁵ On peut estimer à quelques dizaines tout au plus le nombre de résidences de 50 à 60 logements si on considère qu'il n'y avait que 110 résidences de 61 à 100 logements en 1994.

Qu'en est-il du type de logement offert ? À l'échelle du Québec, le nombre de chambres (35 102) surpassait celui des logements (29 158) dans les RPA à but lucratif en 2004. La proportion des chambres dans ces résidences était inversement proportionnelle à leur taille. Alors que 99 % des 7 000 logements des résidences de neuf logements ou moins étaient des chambres, cette proportion était de 20 % pour les résidences de 100 logements ou plus. Au total, les RPA à but lucratif de moins de 50 logements offraient 60 % des chambres, mais seulement 6 % des appartements³⁶.

Selon le registre des RPA, les petites résidences se distinguaient aussi par leur fort taux d'inoccupation. C'était particulièrement le cas pour les résidences de un à neuf logements pour lesquelles ce taux était de 19 %, contre moins de 10 % pour l'ensemble des résidences.

Que sait-on de la clientèle des RPA ? Ici encore, on note d'importantes différences entre les petites résidences et les grandes. Les RPA de moins de 50 logements accueillait une proportion plus grande de personnes âgées de moins de 65 ans et de 85 ans ou plus que les résidences de 100 logements ou plus. Selon Aubry (2005, p. 33), les premières pourraient avoir majoritairement été des personnes « désinstitutionnalisées » dans les années 1980 et, donc, à faible revenu. Quant aux secondes, leur âge avancé implique qu'elles requerraient davantage de soins.

Aubry avance que les loyers demandés pour une chambre étaient inférieurs à ceux d'un appartement de sorte « qu'il y a[vait] une certaine corrélation entre les types d'unités occupées (chambre ou logements) et le revenu des résidents [...] »³⁷. Quand on conjugue le fort taux d'inoccupation des petites RPA, le fait qu'elles accueillait une proportion plus grande de personnes à faible revenu et qu'elles devaient offrir davantage de services à leurs locataires, on ne se surprendra pas que leur situation financière ait été précaire.

Comment alors expliquer le fait que le nombre de petites résidences semble s'être maintenu de 1994 à 2004 ? À partir des données du registre des RPA

« Si les plus petites [résidences] avaient globalement conservé leur place c'est grâce au remplacement de plusieurs résidences acculées à la fermeture par un nombre comparable de nouvelles. »

sur l'année d'ouverture des résidences actives en juin 2004, Aubry concluait « que si, au cours d'une période donnée, plusieurs nouvelles [petites] résidences voient le jour, un nombre important d'entre elles doivent fermer leurs portes »³⁸.

Au total, la décennie 1994-2004 a connu une augmentation du nombre de logements en résidence pour aînés. Si les plus petites d'entre elles avaient globalement conservé leur place, c'est grâce au remplacement de plusieurs résidences acculées à la fermeture par un nombre comparable de nouvelles. La position des petites résidences semblait d'ailleurs plus fragile dans les régions fortement urbanisées, là où les grandes résidences dominaient le marché.

C'est sur cette question que nous nous pencherons maintenant. Pour ce faire, nous ferons appel aux études de marchés annuelles réalisés jusqu'en 2008 par la SCHL sur les résidences pour personnes âgées (RpPA)³⁹ dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) (voir l'encadré à la page suivante).

³⁶ Les chambres dominaient aussi dans les petites résidences à but non lucratif ouvertes avant l'an 2000, mais cette tendance s'était inversée par la suite (fascicule 2, p. 8).

³⁷ F. Aubry (2005), *op. cit.*, p. 31.

³⁸ *Ibid.*, p. 29.

³⁹ Nous utiliserons le sigle RpPA pour éviter que l'on confonde ces résidences avec les futures RPA.

L'essor des résidences pour personnes âgées dans les grands centres urbains

De 1998 à 2008, les enquêtes publiées annuellement par la SCHL⁴⁰, portaient sur les six régions métropolitaines de recensement⁴¹ (RMR) du Québec, soit celles de Chicoutimi/Saguenay, Hull/Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. Comme les études du marché de la RMR de Hull/Gatineau étaient insuffisamment détaillées, nous n'avons pu les utiliser.

Les enquêtes de la SCHL dépeignaient des marchés qui avaient leur dynamique économique propre, modulée par l'évolution du nombre de personnes âgées, la richesse relative de celles-ci, le taux de pénétration des résidences⁴², le délai d'ajustement du secteur privé à la demande de logements pour aînés et la conjoncture économique. Notre objectif n'est pas de fournir un condensé de cette décennie d'enquêtes, mais de dégager les tendances générales du marché des RpPA dans les zones fortement urbanisées avant l'avènement de la certification.

À ce propos, il faut rappeler que c'est au sud du Québec, et en particulier dans les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau, que se concentraient les municipalités les plus vitalisées⁴³. Le nombre élevé de personnes âgées qui y habitaient et leur richesse relative influençaient donc l'offre et la demande de logements en RpPA.



Les études de marché de la SCHL

Une résidence pour personnes âgées était définie comme un «[e]nsemble d'habitations qui vise et dessert une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus. L'ensemble ne doit pas être rattaché au réseau public de santé. Les logements peuvent prendre la forme d'un appartement ou d'une chambre. Les résidences peuvent offrir une variété de services d'appoint. »⁴⁴ Les enquêtes de la SCHL couvraient les résidences localisées dans une RMR, comptant au moins 10 logements (20 logements dans la RMR de Montréal) et ouvertes depuis trois mois ou plus. Cette définition excluait les résidences dites d'initiative publique, comme celles qui appartenaient à un office municipal d'habitation ou à un organisme à but non lucratif.

Les données présentées ci-dessous sous-estiment donc considérablement la place des petites résidences dans l'offre de logement avec services pour aînés. Par ailleurs, comme le contenu des rapports des études de marché évoluait d'année en année et différait de région en région, les données disponibles ne sont pas toujours comparables et pas toujours disponibles pour les mêmes années. Les statistiques présentées dans cette section résultent des calculs que nous avons faits à partir de données parfois disséminées dans plusieurs rapports.

Il faut enfin signaler que les études de marché témoignaient du jeu de l'offre et de la demande de logements en RpPA. Aucune information n'était colligée sur le nombre d'aînés qui auraient voulu loger dans de telles résidences, mais n'avaient pas les moyens de le faire.

⁴⁰ <ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/MAC/>

⁴¹ « Une région métropolitaine de recensement (RMR) [...] est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Une RMR doit avoir une population d'au moins 100 000 habitants et le noyau urbain doit compter au moins 50 000 habitants. [...] Pour être incluses dans une RMR [...], les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. »
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/93-600-x/2010000/definitions-fra.htm>

⁴² Soit le nombre de logements en résidence pour personnes âgées divisé par le nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus.

⁴³ Voir à ce sujet le fascicule 2, p. 12-13.

http://recherche.enap.ca/Recherche/docs/La_recherche/Publications%20et%20projets%20de%20recherche/Fascicule_2_Marginales_ou_indispensables.pdf

⁴⁴ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 2008*, p. 25.

Il faut également souligner que le marché des résidences pour personnes âgées était plus dynamique que semblait l'indiquer la seule comparaison du nombre de résidences ou de logements d'une année à l'autre. Nous avons fait le même constat dans le fascicule 1 à propos du marché des RPA.

[...] l'évolution du stock [de logements en RpPA] d'une année à l'autre cache en fait bien des mouvements. En effet, chaque année, de nouvelles résidences arrivent sur le marché, mais d'autres s'agrandissent ou diminuent de taille. De plus, certaines résidences sont retirées de l'univers de l'enquête en tout ou en partie pour différentes raisons : parce qu'elles ferment leurs portes, parce qu'elles ne s'adressent plus exclusivement aux personnes âgées, parce qu'elles ne sont pas accessibles à tous ou parce qu'elles obtiennent des subventions gouvernementales.⁴⁵

Ces rappels étant faits, quelles étaient les tendances du marché des RpPA ?

Comme on pouvait s'y attendre, l'accroissement du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus avait

engendré une hausse de la demande pour des logements collectifs avec services. La hausse du nombre de ceux-ci allait de 35 % dans la RMR de Sherbrooke (1997-2007) à 84 % dans celle de Montréal (1998-2007). L'écart entre les deux régions tenait en bonne partie au fait que le taux de pénétration des RpPA dans la RMR de Sherbrooke était le plus élevé au Québec tandis que celui de Montréal était inférieur à la moyenne. Ces taux respectifs s'élevaient à 24 % en 2006 et à 14 % en 2007⁴⁶.

Vers quels types de logement et de résidence cette demande s'était-elle portée ? Pour répondre à cette question, nous présenterons l'évolution des logements en RpPA dans la RMR de Montréal puis dans l'ensemble des autres RMR. Trois raisons motivent ce choix. Premièrement, la population de la RMR de Montréal représentait 47,6 % de celle du Québec en 2006 (et 49,8 % en 2016)⁴⁷ ; deuxièmement, les rapports sur cette RMR sont plus étoffés. Nous avons ainsi pu ventiler les résidences de 50 logements ou plus en deux sous-groupes : les 50 à 99 et les 100 ou plus. Troisièmement, le fait de regrouper les données des quatre autres RMR nous a permis d'être plus concis. Au besoin, nous préciserons en quoi l'évolution d'une RMR, particulièrement celle de Québec, s'est démarquée de celle des autres régions.



⁴⁵ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Trois-Rivières 2008*, p. 5.

⁴⁶ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2008*, p. 9 et 20.

⁴⁷ Sources : Montréal (2018), *Profil sociodémographique. Recensement 2016. Région métropolitaine de recensement de Montréal. Édition mai 2018*, p. 7 et https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/qc_1971-20xx.htm.

Le développement des résidences pour personnes âgées dans la RMR de Montréal

Comment le parc immobilier des RpPA a-t-il évolué dans la RMR de Montréal de 1998 à 2007? Comme l'indique le tableau 1, plus de 16 000 logements s'y sont ajoutés durant cette période. Plus de 90% de ces nouveaux logements se trouvaient dans des résidences de 100 logements ou plus, le reste se situant essentiellement dans des résidences de 50 à 99 logements. Au terme de cette période, les résidences de 20 à 49 logements offraient 200 logements de moins.

Qu'en est-il de l'évolution des types de logement offerts?

Le tableau 1 montre que 80% des nouveaux logements étaient des appartements. Comme pour les appartements, plus de 90% des chambres ajoutées entre 1998 et 2007 l'avaient été dans une RpPA de 100 logements ou plus. Au cours de la période, le nombre de logements a légèrement crû dans les résidences de 50 à 99 logements. De leur côté, les résidences de 20 à 49 logements perdaient 550 chambres (-24%), diminution en partie compensée par une hausse de 350 appartements (+55%).

Évolution du nombre de logements en RpPA entre 1998 et 2007 dans la RMR de Montréal selon le type de logement offert et trois strates de taille

Type de logement	Nombre de logements			
	20 à 49	50 à 99	100 ou plus	Total
Chambre	-550	816	2 834	3 100
Appartement	351	797	11 849	12 997
Total	-199	1 613	14 683	16 097

Tableau 1

Source : SCHL (1999, 2004, 2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Montréal*, différentes pages.

Comment se composait le secteur des RpPA au terme de cette évolution? Le tableau 2 présente la proportion de chaque type de logement dans les résidences selon leur strate de taille en 2007. On y constate que plus des trois quarts des logements en RpPA se trouvaient dans une résidence de 100 logements ou plus et que ce type de résidence concentrait non seulement la grande majorité des appartements, mais aussi presque la moitié des chambres. Prises ensemble, les résidences de 50 à 99 logements et de 100 logements

ou plus fournissaient 92% des logements disponibles dans la RMR, contre 85% en 1998.

Cette forte progression des logements dans les grandes RpPA avait fait chuter de 21 à 16% la part de celles de 50 à 99 logements et encore davantage celle des 20-49, qui avait diminué de moitié au cours de la période (elle était de 15,3% en 1998). Malgré la hausse du nombre d'appartements dans les 20-49, leur part relative avait diminué et était demeurée marginale.

Répartition des logements en RpPA dans la RMR de Montréal par strate de taille et par type de logement en 2007

Type de logement	Pourcentage de logements			
	20 à 49	50 à 99	100 ou plus	Total
Chambre	4,9%	8,4%	13,0%	26,4%
Appartement	2,8%	7,7%	63,1%	73,6%
Total	7,7%	16,1%	76,1%	100%

Tableau 2

Source : SCHL (1999, 2004, 2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Montréal*, différentes pages.

Le développement des résidences pour personnes âgées dans quatre autres RMR

Cet engouement pour les grandes résidences était-il propre à la grande région de Montréal? Les petites RpPA avaient-elles mieux tiré leur épingle du jeu dans les autres RMR? Sur la base des données du tableau 3, la réponse à ces deux questions est négative. Les grandes résidences, définies ici comme celles qui comp- taient 50 logements ou plus, avaient ajouté plus de 6 000 logements au cours de la période (+79%). Leur

popularité valait autant pour les chambres (+130%) que pour les appartements (+65%).

De leur côté, les résidences de 10 à 49 logements avaient perdu près de 500 logements (-13%), soit une baisse de 10% du nombre de chambres et de 33% du nombre d'appartements. La diminution du nombre de logements dans les RPA de 10 à 49 logements avait toutefois été beaucoup plus forte dans la RMR de Québec (-473, -23%). Le nombre de logements des 10-49 avait même augmenté de 11% dans la RMR de Trois-Rivières.

Évolution du nombre de logements en RpPA entre 1997 et 2007* dans quatre RMR du Québec selon le type de logement offert et deux strates de taille

Type de logement	Nombre de logements		
	10 à 49	50 ou plus	Total
Chambre	-314	2 124	1 810
Appartement	-151	4 030	3 879
Total	-465	6 154	5 689

Tableau 3

Source : SCHL (1999, 2003, 2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Québec, Chicoutimi/Saguenay, Sherbrooke, Trois-Rivières*, différentes pages.

*Entre 2000 et 2006 pour la RMR de Trois-Rivières

Au terme de cette évolution, la composition du secteur des RpPA dans les quatre RMR présentait d'importantes similitudes avec celle de la RMR de Montréal. En 1997, environ les deux tiers des logements en RpPA de ces RMR étaient offerts dans des immeubles comptant 50 logements ou plus. Comme l'indique le tableau 4, cette proportion était passée à 81% en 2007. Cette reconfiguration était particulièrement

notable pour les chambres. En 1997, on comptait deux fois plus de chambres dans les 10-49 que dans les 50 ou plus. Dix ans plus tard, la proportion s'était inversée : on trouvait 56% des chambres dans les grandes résidences.

Quel bilan peut-on faire de l'évolution des RpPA dans les cinq RMR?

Répartition des logements en RpPA dans quatre RMR par strate de taille et par type de logement en 2007*

Type de logement	Pourcentage de logements		
	10 à 49	50 ou plus	Total
Chambre	17,0%	21,7%	38,7%
Appartement	1,8%	59,5%	61,3%
Total	18,8%	81,2%	100%

Tableau 4

Source : SCHL (1999, 2003, 2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Québec, Chicoutimi/Saguenay, Sherbrooke, Trois-Rivières*, différentes pages.

*2006 pour la RMR de Trois-Rivières

Les résidences pour personnes âgées: un marché en transformation

Au total, la part croissante des logements dans les grandes résidences des cinq RMR résultait de la conjonction de deux tendances opposées :

- accroissement de plus de 80 % du nombre de logements dans les résidences de 50 logements ou plus dans toutes les RMR sauf celle de Sherbrooke (+49 %)
- diminution, de -3 % à -23 %, du nombre de logements dans les résidences de 10 (ou 20) à 49 logements dans trois RMR, *statu quo* dans la RMR de Sherbrooke et augmentation de 11 % dans celle de Trois-Rivières

Cette double tendance exprimait-elle un engouement pour les grandes résidences comme telles ou témoignait-elle plutôt d'une désaffection envers le modèle «chambres et pension»? Au début de la période, le nombre de chambres dépassait de peu celui des appartements dans les régions de Saguenay, de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Dans les RMR plus densément peuplées de Québec et de Montréal, les appartements constituaient alors environ les deux tiers des logements en RpPA. Neuf ans plus tard, la proportion des chambres avait diminué dans toutes les RMR, sauf dans celle de Saguenay, où les chambres constituaient 55 % du parc immobilier des RpPA. (Nous reviendrons à la page suivante sur cette exception.)

Au cours de la période, le nombre de chambres avait néanmoins globalement augmenté, mais dans une proportion moindre que les appartements, et essentiellement dans les résidences de 50 logements ou plus. Le nombre de chambres dans les 50 logements ou plus avait fortement progressé dans les RMR de Trois-Rivières (+60 %), Montréal (+100 %), Saguenay (+250 %) et Québec (+610 %). Avec un taux de pénétration déjà élevé, la RMR de Sherbrooke avait connu de son côté une baisse de 7 % du nombre de chambres dans les 50 logements ou plus.

Les nombreux logements ajoutés au parc des résidences de 50 logements ou plus avaient-ils trouvé preneur? Comment se comparait le taux d'inoccupation des différentes formes de logement proposées? L'analyse des données colligées par la SCHL de 2000 à 2007 permet de faire deux constats généraux : dans l'ensemble des RMR, le taux d'inoccupation des logements en RpPA était systématiquement plus élevé dans les chambres que dans les appartements⁴⁸ ; parmi les chambres, ce taux était généralement plus élevé dans les résidences de 10 (ou de 20) à 49 logements que dans les plus grandes⁴⁹.

Au total, la demande pour des logements en RpPA dans la décennie qui a précédé l'entrée en vigueur de la certification s'était concentrée sur des appartements et des chambres dans de grandes résidences. Celles-ci semblaient posséder des caractéristiques qui avaient séduit la plupart des aînés désirant poursuivre leurs jours dans un immeuble d'habitation avec services. Quelles pouvaient être ces caractéristiques? C'est ce que nous tenterons maintenant d'éclaircir.



⁴⁸ Soit huit années sur huit pour les RMR de Montréal, de Québec et de Trois-Rivières, sept années sur huit pour la RMR de Saguenay et six années sur huit dans la RMR de Sherbrooke.

⁴⁹ Dans la RMR de Trois-Rivières, le taux d'inoccupation des chambres avait été le plus élevé dans les résidences de 10 à 29 chambres huit années sur huit. Ce fut le cas six années sur huit dans les RMR de Québec et de Sherbrooke et de trois années sur huit dans celle de Saguenay. Pour l'ensemble de ces régions, le taux d'inoccupation avait été le plus élevé pour les résidences de 30 à 49 chambres dans huit des neuf années restantes. Dans la RMR de Montréal, le taux d'inoccupation le plus élevé avait été observé dans les résidences de 20 à 49 logements cinq années sur huit.

Les caractéristiques recherchées des logements en résidence pour personnes âgées⁵⁰

D'un point de vue économique, un secteur comme celui des résidences pour personnes âgées se transforme au fil des interactions entre les demandes formulées par les clients potentiels de ce genre d'habitation et les réponses qu'y apportent les entreprises privées. En dernière analyse, une forme particulière de logement avec services gagnera en popularité si elle répond mieux que d'autres aux attentes de la clientèle et si son prix est abordable.

Dans cette section, nous synthétisons ce que les études de marché de la SCHL révèlent quant aux caractéristiques des RppA prisées par les consommateurs. Nous examinerons tour à tour comment le secteur s'est ajusté à la demande des aînés en ce qui a trait à la taille des logements, aux repas et à d'autres services. Nous ferons ensuite le bilan de cette évolution.

La taille des logements

Comment a évolué l'importance relative des options d'appartement (studio⁵¹, une chambre à coucher, deux chambres à coucher ou plus) et de chambres (occupation simple ou double)? Du point de vue des analystes de la SCHL, exposé plus loin, les personnes âgées valorisaient les appartements spacieux. Était-ce bien le cas?

Dans les RMR de Québec, Saguenay et Trois-Rivières, le nombre de studios avait en effet reculé — ou avait progressé moins rapidement — que celui des appartements dotés d'une ou de deux chambres à coucher⁵². Dans la RMR de Montréal, le nombre d'appartements pour personnes âgées avait plus que doublé de 1997

à 2007. Pendant cette période, le nombre de studios avait continué d'augmenter (+55%), mais moins rapidement que les appartements d'une chambre (+119%) ou de deux chambres (+137%). En 2007, les appartements à une chambre constituaient environ 55 % des appartements disponibles dans ces quatre RMR. Jadis peu populaires, les appartements à deux chambres à coucher avaient connu le taux de croissance le plus élevé des trois formes d'appartement.

Quant aux chambres, nous avons vu à la section précédente que leur nombre avait cru durant la période couverte, mais beaucoup moins que celui des appartements. En outre, la grande majorité de ces chambres avaient été mises sur le marché dans des résidences de 50 logements ou plus. Même si nous n'avons pas de statistiques à ce sujet, il est vraisemblable que bon nombre de ces nouvelles chambres étaient plus grandes que celles qu'offrait jusque-là le marché, en réponse à une demande en ce sens. Certains extraits de rapports de la SCHL présentés ci-dessous et à la section suivante étayaient cette thèse.

L'extrait suivant fournit une explication à l'exception saguenéenne signalée plus haut.

La clientèle qui préfère un appartement, mais qui n'est pas en mesure d'attendre, va probablement se tourner vers les résidences de type chambres avec pension. Cette clientèle se sent bien desservie puisque ce segment de marché comporte plusieurs unités très spacieuses, de taille comparable à celle des studios ou des appartements d'une chambre à coucher, mais avec comme seule différence qu'ils ne contiennent pas une cuisine complète. Ce type d'hébergement [...] est principalement constitué de résidence de 50 unités et plus.⁵³



⁵⁰ Les statistiques présentées dans cette section sont fondées sur des données puisées dans les rapports de la SCHL (2008) des cinq RMR considérées.

⁵¹ À la différence d'une chambre, un studio dispose d'une cuisine complète.

⁵² Les données pour la RMR de Sherbrooke sont manquantes.

⁵³ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Saguenay 2003*, p. 4.

De manière générale, les chambres demeuraient toutefois moins populaires que les appartements. Il fallait parfois qu'une pénurie d'appartements survienne dans une RMR pour que certaines personnes âgées choisissent d'emménager dans une chambre.

Ce recul du taux d'inoccupation des chambres avec pension n'est cependant pas la conséquence directe d'une demande vive et soudaine pour des unités de ce type. L'offre de chambres avec pension étant demeurée relativement stable entre l'enquête de 2006 et celle de 2007, cette baisse du taux d'inoccupation serait plutôt le résultat d'un débordement de la demande d'appartements.⁵⁴

Il faut enfin mentionner que très peu de chambres étaient en occupation double. Selon les RMR, cette forme d'occupation ne représentait que de 3 à 6 % des logements en chambres et pension.

Le service de repas

Qu'en était-il pour les repas? Quelles résidences avaient attiré davantage de clientèle? Celles qui n'offraient pas ce service, celles qui proposaient des repas optionnels ou celles où les repas étaient obligatoires?

Les années 2000-2007 ont confirmé la popularité des résidences qui proposaient des repas à la carte. Cette formule dominait l'ensemble des marchés (de 56 % à Québec à plus de 90 % à Saguenay). Pendant cette période, les résidences sans service de repas avaient pratiquement disparu, sauf dans la RMR de Montréal, pendant que celles qui offraient des repas obligatoires perdaient du terrain. Le nombre de logements de ce dernier type demeurait toutefois significatif dans les RMR de Trois-Rivières (35 %) et de Québec (42 %).

Dans la RMR de Montréal, le nombre d'appartements où les repas étaient obligatoires avait toutefois connu une hausse fulgurante, passant de moins de 2 % des appartements en 1997 à 18 % en 2007. Leur taux d'inoccupation était toutefois systématiquement plus élevé que pour les deux autres types d'appartement. En 2007, il s'élevait à 9,0 %, contre 5,2 % pour les résidences aux repas optionnels et 4,6 % pour celles n'offrant pas de services de repas.

«Les années 2000-2007 ont confirmé la popularité des résidences qui proposaient des repas à la carte. Cette formule dominait l'ensemble des marchés (de 56 % à Québec à plus de 90 % à Saguenay).»

Les autres services

Plusieurs rapports d'enquête de la SCHL mentionnaient que l'attractivité des grandes résidences tenait aussi à l'offre plus étoffée de services que leur taille rendait possible. Par exemple :

Dans les résidences de type chambres et pension, tout comme dans celle de type appartements, le niveau de service augmente généralement avec la taille de l'immeuble. Le fait que le taux d'inoccupation soit plus important dans les immeubles de 20 à 49 logements reflète les préférences de la clientèle pour un niveau de service plus élevé.⁵⁵

[Le faible taux d'inoccupation des chambres et pension de 50 logements ou plus vient] confirmer, encore cette année, la préférence des personnes âgées pour les grands ensembles qui leur offrent une gamme étendue de services et l'assurance d'une sécurité accrue.⁵⁶

⁵⁴ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Trois-Rivières 2008*, p. 8.

⁵⁵ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 1999*, p. 10.

⁵⁶ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Trois-Rivières 2003*, p. 5.

Les enquêtes de la SCHL ne fournissaient pas d'informations sur l'offre de services des petites et des grandes résidences. Par contre, à partir de l'an 2000, et depuis 2004 pour la RMR de Sherbrooke, elles indiquaient le pourcentage des résidences d'appartements et de chambres et pension qui offraient l'un ou l'autre de 18 services. Comme nous savons que les résidences d'appartements étaient en moyenne plus grandes que les chambres et pension⁵⁷, les données présentées ci-dessous offrent à tout le moins un éclairage partiel sur la question.

Que révèlent ces données? Pour certains services, on observe peu de différences entre les deux formes de RpPA. En 2007, dans plus de 90 % des résidences, les locataires avaient accès à la télévision par câble, à des services de culte, à un stationnement extérieur et à de la surveillance. Les chambres et pension offraient également presque toutes un système d'appel et de l'entretien ménager, services que l'on retrouvait légèrement moins fréquemment dans les résidences d'appartements. Un peu plus de 80 % des résidences des deux types offraient un salon de coiffure et la moitié, un système de transport.

Pour d'autres services, les écarts étaient importants. Une proportion beaucoup plus grande de résidences d'appartements comprenait un dépanneur, un comptoir bancaire, une piscine ou un stationnement intérieur. En revanche, les chambres et pension étaient deux fois plus nombreuses à offrir des services de literie, de nettoyage des vêtements et de mobilier. Ces variations peuvent s'expliquer, dans le premier cas, par le fait qu'une proportion importante des résidences d'appartements disposait d'une clientèle nombreuse

**«L'attractivité
des grandes résidences
tenait aussi à l'offre
plus étoffée de services
que leur taille
rendait possible.»**

qui justifiait l'offre de ces services. Dans le second cas, l'explication réside dans le fait que, de par leur mission même, les chambres et pension étaient appelées à offrir une gamme complète de services d'hôtellerie.

Entre 2000 et 2007, le pourcentage de services offerts était resté stable dans les chambres et pension et avait légèrement augmenté dans les résidences d'appartements. Les augmentations de plus de 10 points de pourcentage avaient trait à la piscine, à la literie et au stationnement intérieur.

Était-il plus cher de se loger dans un appartement ou dans une chambre? Comment se comparaient les résidences pour personnes âgées quant à leur abordabilité?



⁵⁷ Dans nos cinq RMR, plus de 60 % des résidences d'appartements comptaient 100 logements ou plus et 85 %, 50 logements ou plus. Un peu plus de la moitié des chambres et pension comptait de 10 (ou 20) à 49 logements. Nous avons pu établir ces pourcentages à partir des données compilées dans une série de tableaux des rapports de la SCHL *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*, publiés en 2008.

L'abordabilité des logements en résidence pour personnes âgées

Le coût d'un logement détermine ce que la SCHL nomme son abordabilité, c'est-à-dire son accessibilité économique. Celle-ci dépend bien entendu du revenu dont dispose l'individu ou le couple qui souhaiterait y emménager, mais aussi du loyer du logement et du coût des services qui peuvent s'y ajouter dont, au premier chef, les repas.

Les études de marché de la SCHL fournissent des informations détaillées à ce sujet. Il faut toutefois garder à l'esprit qu'évaluer le coût de se loger dans une RpPA sur la simple base de son loyer moyen est trompeur. Par définition, le loyer des chambres et pension inclut le coût des repas tandis que ce n'est pas le cas pour les résidences d'appartements, sauf lorsque les repas sont obligatoires.

D'autre part, plusieurs petites chambres et pension proposaient un forfait «tout inclus», c'est-à-dire que le loyer comprenait une partie ou l'ensemble des services de santé et d'assistance que recevaient les locataires du personnel de la résidence. Bref, pour un même loyer, les résidences de type «chambres et pension» offraient en général davantage de services.

Ces précisions étant faites, voici le portrait qui se dégage des données colligées par la SCHL sur les loyers moyens exigés dans les résidences pour personnes âgées en 2007. Le tableau 5 présente le loyer moyen des appartements en RpPA selon leur type et la RMR où ils se trouvaient. Sans surprise, le loyer moyen d'un appartement augmentait en fonction de son nombre de pièces. Chaque pièce supplémentaire ajoutait environ 300 \$ au loyer. Les loyers moyens étaient les plus élevés dans la RMR de Québec.

Loyer moyen (en \$) des appartements pour personnes âgées selon le type de logement occupé en 2007 dans quatre RMR

RMR	Appartement		
	Studio	1 chambre	2 chambres
Montréal	1 059 \$	1 279 \$	1 595 \$
Québec	1 144 \$	1 430 \$	1 715 \$
Saguenay	941 \$	1 376 \$	1 724 \$
Trois-Rivières	992 \$	1 283 \$	1 486 \$
Moyenne simple	1 034 \$	1 342 \$	1 630 \$

Tableau 5

Source : SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*, Montréal, Québec, Saguenay, Trois-Rivières, différentes pages.

Les tarifs variaient aussi selon la nature du service de repas. Comme on peut le noter au tableau 6, se loger dans une résidence sans service de repas était une option relativement peu dispendieuse au regard du loyer moyen dans les résidences où ce service était optionnel, et encore davantage lorsque les repas étaient obligatoires.

Si l'on pouvait conjuguer les statistiques sur le type d'appartement et le type de service de repas, on constaterait un éventail encore plus large de tarifs. À un extrême, on trouverait des studios sans services de repas à 800 \$ et des appartements à deux chambres avec services de repas obligatoires à 2000 \$ et plus.

Le vaste marché en expansion de la RMR de Montréal avait notamment permis une segmentation du marché entre résidences d'appartements (et de chambres et pension) de bas, de milieu et de haut de gamme,

que les enquêtes de la SCHL documentaient. Avec leur loyer moyen élevé (tableau 6), les appartements avec service de repas obligatoire de cette RMR étaient constitutifs du segment haut de gamme.

Loyer moyen des appartements pour personnes âgées selon la nature du service de repas offert en 2007 dans quatre RMR⁵⁸

RMR	Service de repas		
	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
Montréal	949 \$	1 243 \$	1 786 \$
Québec	-	1 279 \$	1 575 \$
Saguenay	-	1 239 \$	-
Trois-Rivières	814 \$	1 165 \$	1 349 \$
Moyenne simple	882 \$	1 232 \$	1 570 \$

Tableau 6

Source : SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Montréal, Québec, Saguenay, Trois-Rivières*, différentes pages.

Comment se comparent ces loyers moyens à ceux que pratiquaient les résidences de type «chambres et pension»? Comme l'indique le tableau 7, il en coûtait en moyenne environ 1 300 \$ pour occuper une chambre simple et 1 000 \$ par personne dans une chambre double.

On observe des différences régionales plus importantes pour les loyers des chambres et pension que pour ceux

des résidences d'appartements. Pour les appartements d'une même catégorie, ces écarts étaient en général de l'ordre de 200 \$, sauf pour les logements de la RMR de Montréal où les repas étaient obligatoires. C'est plutôt un écart d'environ 500 \$ qui séparait les loyers moyens en occupation simple à Saguenay et Trois-Rivières de ceux observés à Montréal et Québec. Comment expliquer ce phénomène?

Loyer moyen des logements dans des résidences de type «chambre et pension» selon la nature de l'occupation en 2007 dans quatre RMR

RMR	Occupation	
	Simple	Double
Montréal	1 604 \$	1 357 \$
Québec	1 487 \$	979 \$
Saguenay	1 041 \$	824 \$
Trois-Rivières	1 077 \$	817 \$
Moyenne simple	1 302 \$	994 \$

Tableau 7

Source : SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, Montréal, Québec, Saguenay, Trois-Rivières*, différentes pages.

⁵⁸ L'absence de statistiques pour certaines catégories de résidence dans deux RMR s'explique par le petit nombre de RpPA qui en faisaient partie, rendant les données confidentielles ou non fiables.

Comme la proportion de RPA de moins de 50 logements offrant chambres et pension était beaucoup plus élevée dans les RMR de Saguenay (54 %)⁵⁹ et de Trois-Rivières (71 %) que dans celle de Montréal (37 %) et de Québec (33 %), on peut poser l'hypothèse que les loyers des petites RpPA étaient en moyenne plus bas que ceux des 50 logements ou plus. Dans le cas de la RMR de Montréal, le loyer moyen élevé des chambres et pension s'explique aussi par le fait que 40 % de ces résidences constituaient un segment haut de gamme, tirant ainsi les loyers moyens vers le haut⁶⁰.

En gros, le loyer en occupation simple dans une résidence offrant chambres et pension se comparait à celui d'un appartement doté d'une chambre à coucher ou d'un appartement dans une résidence où le service de repas était optionnel. Il était toutefois moins cher que le loyer dans un appartement où le service de repas était obligatoire. Encore une fois, il faut prendre ces comparaisons avec circonspection. Elles valent surtout pour les locataires autonomes. Pour les personnes dépendantes, le coût des repas et des autres services pouvait considérablement alourdir la facture mensuelle et fausser la comparaison.

Pour les deux types de résidence, on retrouvait également d'importantes variations des loyers à l'intérieur de chaque RMR. Les loyers les plus élevés étaient en général pratiqués dans les secteurs ou les quartiers les plus aisés tandis qu'on retrouvait des loyers plus bas dans les secteurs moins nantis ou en périphérie du noyau urbain des RMR. Ces variations participaient de la segmentation du marché à laquelle nous avons fait allusion plus haut.

On peut noter en terminant que les RpPA de bas de gamme de la RMR de Montréal étaient en moyenne plus petites que les résidences de milieu de gamme et celles-ci, plus petites que les résidences de haut de gamme. Cette corrélation vaut autant pour les résidences d'appartements que pour les chambres et pension⁶¹.

La transformation du secteur des résidences privées pour aînés

Comment peut-on rendre compte de l'évolution du secteur des résidences privées destinées aux aînés du milieu des années 1990 jusqu'à 2007? Qu'avons-nous appris de la dynamique du développement de ce secteur dans un marché « libre », c'est-à-dire où le jeu de la concurrence n'est pas contraint par une régulation publique spécifique? Dans cette section, nous proposerons une lecture économique de cette dynamique à partir du contenu des sections précédentes et des pistes d'interprétation proposées par les analystes de la SCHL.

Nous examinerons d'abord comment la concurrence des grandes résidences a différemment affecté les petites RPA selon qu'elles se trouvaient en milieu fortement urbanisé ou pas. Nous verrons ensuite que, dans les centres urbains, cette concurrence a engendré une segmentation du marché entre grandes résidences et petites. Nous nous pencherons en dernier lieu sur l'offre de logements collectifs avec services pour les aînés à faible revenu.



⁵⁹ Données de 2007 sauf Trois-Rivières (2006).

⁶⁰ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2008*, p. 27.

⁶¹ En 2007, la taille moyenne des résidences d'appartements de bas, de milieu et de haut de gamme était respectivement de 99, 118 et 152 appartements et celle des chambres et pension, de 55, 61 et 66 chambres. D'après les données de SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2008*, p. 24 et 27.

Des petites résidences en expansion dans les régions et en contraction dans les centres urbains

Comme nous l'avons vu, l'augmentation constante du nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus et le rationnement de l'offre de services publics de longue durée ont suscité une forte demande de logements avec services. En réponse à cette demande, le secteur des résidences pour aînés avait pris son envol au début des années 1980 et poursuivi sa progression par la suite. L'inventaire de 1994 décrivait un marché qui couvrait déjà l'ensemble du Québec. Les petites résidences offrant chambres et pension y prédominaient, sauf dans les agglomérations plus peuplées et plus riches de Montréal et de Québec où primaient les résidences d'appartements.

S'il avait permis de répondre rapidement à la demande croissante de logements avec services, le développement anarchique des résidences pour personnes âgées n'avait pas eu que des effets positifs. Les auteurs du rapport sur les résidences sans permis constataient en 1994 que l'absence de réglementation avait laissé fleurir une grande variété d'initiatives, mais que certaines d'entre elles n'avaient pas offert un milieu de vie de qualité aux personnes âgées, parfois fragiles, qui y avaient élu domicile. Le secteur était en effet marqué par :

la prolifération des résidences privées pour personnes âgées autonomes répondant davantage à des impératifs financiers qu'aux besoins d'une clientèle particulièrement vulnérable dans les conditions actuelles. Les faillites nombreuses, les restructurations et les difficultés rencontrées démontrent la fragilité de ce secteur.⁶²



Si on en croit Aubry, cette précarité était surtout le fait des petites résidences et, en particulier, des neuf logements ou moins. Par rapport aux grandes RPA, les petites étaient frappées par un taux d'inoccupation élevé et logeaient une clientèle moins nantie requérant davantage de soins. Jusqu'en 2004, le nombre de RPA de moins de 50 logements semble néanmoins s'être maintenu, le nombre de nouvelles résidences contrebalançant celui des résidences fermées.

Le sort des petites résidences différait toutefois beaucoup selon leur localisation. Dans les régions les moins peuplées et les moins densément peuplées, elles avaient continué leur progression de 1994 à 2004. À l'inverse, elles avaient perdu considérablement de terrain dans les RMR. Ces territoires fortement urbanisés et souvent plus riches que la moyenne québécoise offraient un terrain fertile à la croissance de résidences de grande taille. La disponibilité d'une importante clientèle aînée solvable, alliée à la rareté et au coût élevé des terrains, jouait en effet en faveur des tours d'habitation constituées principalement d'appartements.

Après s'être manifesté dans les RMR de Montréal et de Québec, l'attrait des appartements avait progressivement gagné les secteurs les plus densément peuplés des autres régions du Québec, comme l'illustre l'exemple de la RMR de Chicoutimi/Saguenay :

Déjà dans le passé, le marché des résidences pour personnes âgées a connu des transformations majeures. En effet, au début des années 80, on a surtout construit des résidences de types chambres et pension, alors que les résidences récentes comprennent surtout des appartements.⁶³



⁶² Ministère de la Santé et des Services sociaux (1994), *op. cit.* p. 4.

⁶³ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Chicoutimi 1999*, p. 5.

Ce déplacement de la clientèle était on ne peut plus manifeste pour les RpPA dans les zones fortement urbanisées que nous avons examinées. De la fin des années 1990 jusqu'à 2007, ce secteur s'était en effet profondément transformé à la faveur d'un double déplacement du marché : des petites résidences vers les grandes et, dans une moindre mesure, des chambres et pension vers les appartements avec services.

Les analystes de la SCHL expliquaient ces changements dans la composition du secteur par la popularité, auprès d'une majorité d'âinés, des résidences offrant des logements spacieux et des services variés et optionnels. Pour ce qui est du type de logement, les personnes âgées avaient nettement jeté leur dévolu sur des appartements. La majorité d'entre elles avait opté pour un appartement d'une chambre à coucher, celui-ci constituant sans doute un bon compromis entre la taille du logement et son abordabilité.

D'un point de vue économique, ce n'est pas un hasard si la formule des repas et des services optionnels s'était concentrée dans les résidences de 100 logements ou plus. Il aurait en effet été très onéreux de l'offrir en l'absence d'importantes économies d'échelle (voir l'encadré ci-dessous). La seule manière d'obtenir ces économies était d'ériger une grande résidence ou d'agrandir une résidence existante. Cet argument est fréquemment invoqué par les analystes de la SCHL :



«De la fin des années 1990 jusqu'à 2007 ce secteur s'était en effet [déplacé] des petites résidences vers les grandes et [...] des chambres et pension vers les appartements avec services.»

Depuis quelques années déjà, les grands immeubles pouvant offrir un large éventail de services sont ceux qui sont les plus populaires auprès de la clientèle âgée. [...] Les économies d'échelle propres aux grands ensembles permettent d'offrir suffisamment de services pour combler les nombreux besoins des âinés, que ce soit au chapitre de la santé, de l'animation ou de la sécurité.⁶⁴

L'avantage des grands ensembles est qu'ils peuvent offrir une gamme plus complète de services à des prix compétitifs. D'ailleurs, on constate que la majorité des nouveaux appartements arrivés sur le marché ou sur le point de l'être sont en fait des agrandissements d'ensembles déjà existants.⁶⁵

Qu'est-ce qu'une économie d'échelle?

Une économie d'échelle se produit lorsque le coût de production d'une unité d'un bien ou d'un service diminue en augmentant le nombre d'unités produites. Par exemple,

dans des zones fortement urbanisées, les terrains disponibles sont souvent rares et chers. En y érigant une tour d'habitation de plusieurs étages plutôt qu'un édifice de taille modeste, on réduit le coût des loyers en répartissant le prix du terrain sur une centaine de logements

ou plus. De la même manière, pour qu'il soit possible d'offrir à un coût abordable des repas à la carte dans une résidence, on doit compter sur un bassin de clients suffisamment élevé pour répartir les coûts fixes de fonctionnement de la cuisine sur plusieurs repas.

⁶⁴ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*. Sherbrooke 1999, p. 4.

⁶⁵ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*. Québec 2008, p. 4.

L'argument vaut aussi pour les logements de type « chambres et pension » :

L'analyse du marché des résidences de type chambre avec pension, selon la taille des immeubles, fait ressortir une plus faible proportion d'unités vacantes dans les grands ensembles. [...] Ce phénomène n'est pas nouveau et semble commun à plusieurs régions métropolitaines du Québec. Les économies d'échelle générées dans les plus grands immeubles permettent généralement d'offrir à des prix concurrentiels un plus large éventail de services à leurs résidents.⁶⁶

Les immeubles de grande taille (50 logements et plus) composés de chambres avec pension affichaient le taux d'inoccupation le moins élevé (3,2 %). Ces résultats viennent confirmer, encore cette année, la préférence des personnes âgées pour les grands ensembles qui leur offrent une gamme étendue de services et l'assurance d'une sécurité accrue.⁶⁷

Cette dynamique se manifestait avec encore plus d'ampleur dans la RMR de Montréal.

La taille des résidences augmente et les ensembles de 200 unités deviennent monnaie courante. Un tel nombre de logements permet évidemment des économies d'échelle, ce qui se répercute sur la rentabilité, mais également sur la gamme des services offerts.⁶⁸

Du côté des résidences de type chambres avec pension, les nouveaux immeubles sont également plus grands. Le nombre de résidences de 50 à 99 unités et de 100 unités et plus a augmenté, tandis que celui des résidences de plus petite taille (20 à 49 unités) a diminué.⁶⁹

Le « produit » offert par les grandes résidences avait non seulement séduit les aînés qui vivaient en domicile privé, mais aussi une fraction des locataires de chambres et pension.

Dans le cas des chambres, leur popularité diminue parce que, pour un prix légèrement plus élevé, les locataires peuvent trouver sur le marché un appartement de type studio offrant une plus grande superficie et une gamme de services généralement plus étendue.⁷⁰

L'arrivée sur le marché durant les derniers mois d'immeubles d'appartements bien structurés, offrant des logements et une gamme plus diversifiée de services à des prix concurrentiels, portera un dur coup aux résidences composées de chambres. Ces dernières ont déjà perdu plusieurs résidents au profit des maisons de retraite récemment construites.⁷¹



⁶⁶ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 2003*, p. 6.

⁶⁷ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Trois-Rivières 2003*, p. 5.

⁶⁸ SCHL (2004), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2004*, p. 7.

⁶⁹ SCHL (2006), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2006*, p. 10.

⁷⁰ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 1999*, p. 3 et 4.

⁷¹ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Trois-Rivières 1999*, p. 4.

Une segmentation croissante du marché des résidences pour aînés

À la fin de la section sur l'abordabilité des logements RpPA, nous avons soulevé l'idée que les tarifs pratiqués par les grandes résidences pouvaient concurrencer ceux des plus petites, mais avant tout pour une clientèle autonome. Pour celle-ci, le fait d'habiter dans une grande résidence n'occasionnait pas d'importantes dépenses en sus du bail. En outre, les aînés autonomes pouvaient tirer parti d'un appartement pour conserver leur autonomie⁷² en préparant leurs repas et en décidant des services qu'elles souhaitent s'offrir :

Parmi les différents appartements offerts sur le marché, la demande semble se diriger vers des unités plus spacieuses. [...] Si, par cette recherche d'espace, les personnes âgées souhaitent une plus grande autonomie, elles recherchent également les résidences ou les services (notamment les repas) sont optionnels.⁷³

Leur loyer aurait été sensiblement plus élevé dans une résidence aux repas obligatoires et encore davantage en ajoutant les services de santé et d'assistance qu'elles auraient pu requérir. Les analystes de la SCHL supposaient à ce sujet, au vu des taux d'inoccupation élevés des appartements de la RMR de Montréal où les repas étaient obligatoires, que « lorsque la clientèle est autonome, la formule selon laquelle les repas sont obligatoires soit moins indiquée d'autant plus qu'elle coûte plus cher »⁷⁴.

Il était par ailleurs à l'avantage des propriétaires des grandes résidences « d'attirer une clientèle à la fois plus jeune et plus autonome, dans des résidences plus souvent qu'autrement composées d'appartements »⁷⁵. En effet, ces propriétaires « aimeraient bien que les personnes âgées aillent vivre plus tôt en résidence, de façon à y rester plus longtemps et à diminuer le taux de roulement. C'est l'évolution de l'état de santé des aînés qui est la principale responsable de ce taux de roulement important »⁷⁶.

Le passage suivant témoigne de l'intérêt des propriétaires de grandes résidences à accueillir des personnes âgées autonomes.

Selon nos observations, de plus en plus d'aînés autonomes quittent les résidences composées de chambres pour habiter dans les appartements nouvellement arrivés sur le marché. Plusieurs résidences, installées en banlieue depuis quelques années, avaient fait leur place sur le marché et fonctionnaient bien. Mais depuis l'arrivée dans les environs de plus gros joueurs qui n'hésitent pas à faire du recrutement directement auprès des résidences concurrentes, ces maisons de retraite éprouvent de plus en plus de difficultés à louer leurs chambres.⁷⁷

La concurrence des grandes résidences n'était pas sans effet sur le profil de la clientèle des chambres et pension et sur leur viabilité économique.

Remplacer la clientèle qui déménage dans les nouvelles résidences ou les personnes qui décèdent s'avère très laborieux dans le contexte actuel. Les propriétaires de résidences composées de chambres font plutôt des pieds et des mains pour conserver leur clientèle, allant même jusqu'à réduire le coût du loyer demandé devant l'hésitation de certains retraités à renouveler leur location. De plus, au fil des ans, la proportion de gens en perte d'autonomie augmente de façon significative dans ces résidences. Comme les personnes âgées moins autonomes exigent des soins particuliers et plus coûteux et que leurs moyens financiers sont limités, la rentabilité de plusieurs maisons de retraite est véritablement remise en question. C'est pourquoi certaines résidences décident tout simplement de fermer boutique.⁷⁸

⁷² La Société d'habitation du Québec a invoqué cet argument pour justifier que le programme AccèsLogis Québec volet II subventionne des appartements plutôt que des chambres (Fascicule 2, p. 15).

⁷³ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 2003*, p. 3-4.

⁷⁴ SCHL (2008), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2008*, p. 15.

⁷⁵ SCHL (2004), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 2004*, p. 7.

⁷⁶ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Sherbrooke 2003*, p. 8.

⁷⁷ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 1999*, p. 3.

⁷⁸ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 1999*, p. 3.

Les études de marché de la SCHL éclairent sous un autre angle cette différence de clientèle entre les chambres et pension et les résidences d'appartements, soit le taux d'équilibre de leur marché respectif. Le taux d'inoccupation des logements sur un marché permet de déterminer si celui-ci est en situation de pénurie, d'équilibre ou de surplus. Un faible taux d'inoccupation indique une pénurie de logements et un taux d'inoccupation élevé, un surplus. Un marché équilibré prévaut lorsque «la quantité de logements disponibles est suffisamment importante pour que les locataires disposent d'un choix intéressant et, simultanément, pour que les propriétaires puissent louer facilement leurs logements»⁷⁹.

Or, pour la SCHL, ce taux d'équilibre différait selon qu'il s'agissait d'appartements ou de chambres et pension. Pour les premiers, il était estimé à 3 % dans la RMR de Montréal⁸⁰, à 4 % dans celle de Québec⁸¹ et de 4 à 5 % à Chicoutimi/Saguenay⁸². Ce taux était plutôt de l'ordre de 6 % pour les chambres et pension. Comment expliquer ces différences ?

[L'offre de logements de type «chambres et pension»] demeure excédentaire, car le taux d'équilibre est évalué à environ 6 %. Ce taux est plus élevé dans les résidences de type chambre et pension puisque la clientèle y est moins autonome, ce qui occasionne forcément un roulement plus important des locataires.⁸³

Dans les années 1990, il semble donc s'être progressivement opéré dans les grands centres urbains une segmentation du marché des logements pour aînés avec services : le segment des grandes résidences, qui visaient et attiraient surtout une clientèle autonome

ou en mesure d'assumer les coûts des services en sus du loyer ; le segment des petites résidences de type «chambres et pension», qui accueillait plutôt des personnes à plus faible revenu et exigeant davantage de soins.

L'interprétation précédente recoupe celle d'Aubry. Constatant la forte prédominance des chambres dans les RPA de moins de 10 logements et des appartements dans celles de 100 logements ou plus, il concluait :

[...] qu'il y a une certaine corrélation entre le type d'unité occupé (chambre ou logement) et le revenu des résidents, compte tenu du niveau de loyer demandé pour ces types de logement. Cela tend à confirmer le fait que la situation financière de la clientèle des petites résidences est plus précaire que celle de la clientèle des résidences de plus grande taille.⁸⁴

Dans les principaux centres urbains, l'évolution de la demande avait nettement favorisé le segment des grandes résidences, réduisant du même coup l'importance absolue et relative de celui des petites. De la fin des années 1990 à 2007, environ 900 chambres auraient disparu du parc immobilier des RPA de moins de 50 logements de nos cinq RMR, dont un nombre indéterminé avait été intégré dans une résidence agrandie.

Dans les régions moins urbanisées, la concurrence des grandes résidences demeurait limitée, ce qui avait permis aux petites résidences d'occuper la plus grande part du marché. Au fil des ans, leur nombre avait augmenté pendant que certaines d'entre elles s'agrandissaient.



⁷⁹ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 1999*, p. 6.

⁸⁰ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 1999*, p. 4.

⁸¹ SCHL (2003), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Québec 2003*, p. 2.

⁸² SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Chicoutimi 1999*, p. 3.

⁸³ SCHL (1999), *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché. Montréal 1999*, p. 8.

⁸⁴ F. Aubry (2005), *op. cit.* p. 31.

L'offre de logements collectifs avec services pour les aînés à faible revenu

En terminant, il importe de préciser que, dans une économie de marché, la demande à laquelle répond une offre est le fait d'une clientèle solvable. En l'occurrence, cette demande provenait de personnes âgées disposant de moyens suffisants pour louer un logement en résidence et se procurer les services complémentaires qu'elles requéraient. Plusieurs aînés à faible revenu n'entraient pas dans cette catégorie.

Sous cet angle, les écarts observés entre l'évolution des résidences jadis sans permis de 1994 à 2004 et celle des RpPA de 1998 à 2007 tenaient pour beaucoup au fait que la SCHL excluait une partie des résidences qui desservaient une clientèle moins fortunée. À titre d'exemple, la région administrative de Montréal comptait 118 RPA à but lucratif de moins de 10 logements en juin 2004, soit 49 % des RPA répertoriées de la région, auxquelles il faut ajouter quelques dizaines de RPA de 10 à 19 logements et 83 RPA à but non lucratif, toutes tailles confondues⁸⁵.

À la grandeur du Québec, ces résidences venaient — et viennent toujours — combler une partie de la demande des aînés à faible revenu pour un logement collectif avec services.

Les « faillites nombreuses, les restructurations et les difficultés rencontrées » des résidences sans permis dont faisaient état les auteurs du rapport à leur sujet pouvaient être liées au manque de compétences de leur personnel ou de leurs propriétaires ou au fait que certains de ceux-ci lésinaient sur la qualité des repas et des services pour tirer des profits excessifs de leur entreprise au détriment de leurs locataires.

Toutefois, même pour des exploitants compétents et honnêtes logeant une clientèle à faible revenu, la santé financière de leur petite résidence pouvait demeurer précaire. Comment offrir un milieu de vie de qualité à des personnes âgées exigeant des soins parfois importants, mais qui ne peuvent payer un loyer suffisant? Comment arriver financièrement quand le revenu annuel de sa résidence est affecté par un taux élevé d'inoccupation des chambres, lui-même tributaire du décès de résidents ou de leur déménagement dans des lieux d'hébergement? Peut-on concilier l'ensemble de ces exigences en agissant selon une rationalité purement économique?



⁸⁵ D'après les données de F. Aubry (2005), *op. cit.* p. 24, 26, 28 et 32.

Conclusion

Ce tour d'horizon de l'évolution du secteur des résidences pour personnes âgées avant 2007 visait à établir si, au sein d'un marché non régulé, les petites résidences étaient en expansion ou si leur nombre avait déjà commencé à diminuer. Une période de croissance renforcerait l'hypothèse d'un effet délétère des mesures de certification sur ces résidences ; dans le cas inverse, cet effet apparaîtrait moins déterminant, voire bénin.

«On a ainsi assisté à une segmentation du marché entre grandes résidences d'appartements [...] et petites résidences proposant chambres et pension [...].»

Comme nous l'avons vu, en l'absence d'une régulation publique spécifique, le secteur des résidences pour personnes âgées s'était développé tous azimuts avant 2007. Il couvrait l'ensemble du Québec, des grands centres urbains aux villages ruraux, et proposait un large éventail de modèles d'habitation, que l'on pense à la typologie des logements, à la taille des immeubles, à la variété des services offerts et à leur tarification.

À l'échelle du Québec, les résidences de moins de 50 logements avaient globalement maintenu leur position, poursuivant leur expansion dans les régions moins densément peuplées, mais perdant nettement du terrain dans les grandes agglomérations devant la popularité des grands complexes résidentiels. On a ainsi assisté à une segmentation du marché entre grandes résidences d'appartements visant une clientèle autonome et en mesure d'assumer le coût croissant des services au fil des ans et petites résidences proposant chambres et pension et accueillant une clientèle globalement moins nantie et requérant davantage de soins.

Cette division du travail différait considérablement selon que l'on se situait en milieu fortement urbanisé ou pas. La progression des résidences d'appartements de plus de 100 et même de plus de 200 logements avait été plus précoce et plus forte dans les RMR densément peuplées de Montréal et de Québec. Au milieu des années 1990, les grandes résidences y drainaient déjà la majorité de la clientèle. Dans ces marchés plus développés, une segmentation plus fine sur la base des loyers distinguait les grandes résidences de bas, de milieu et de haut de gamme.

Dans les trois autres RMR, c'est au cours de la période 1998-2007 que le renversement en faveur des grandes résidences s'était produit. Hors des pôles urbains, les petites résidences continuaient de prédominer, tant en nombre de résidences que de logements, conservant l'avantage de leur proximité géographique et de leur abordabilité.

«Les statistiques [...] semblent donc indiquer que, là où elle existait, la concurrence des grandes résidences avait [...] affecté la viabilité économique des petites résidences et réduit leur part du marché.»

Quant aux résidences à but non lucratif, leur évolution est plus difficile à cerner puisque nous manquons d'informations à leur sujet. On sait toutefois, comme nous l'avons vu dans le fascicule 2, que quelques dizaines d'entre elles avaient été lancées dans les années 1990 et 2000. Comme nous l'avons vu aussi, leur développement ne répondait pas à une logique marchande. Il était plutôt tributaire de la hauteur des subventions disponibles pour les réaliser.

Les statistiques que nous avons compilées semblent donc indiquer que, là où elle existait, la concurrence des grandes résidences avait bel et bien affecté la viabilité économique des petites résidences et réduit leur nombre. En 2007, le mouvement de segmentation du marché continuait de se déployer et semblait se diffuser dans les agglomérations moins peuplées.

Dans les deux prochains fascicules, nous laisserons nos informateurs présenter leur vision de la situation économique des petites RPA en 2018-2019. Dans la foulée du présent fascicule, le cinquième cherchera à vérifier si la segmentation du marché que nous avons mise en évidence est toujours à l'œuvre de nos jours. Nous nous pencherons notamment sur le positionnement de nos 32 petites RPA, sur leur clientèle, leurs revenus et leurs dépenses. Dans le fascicule 6, nous tenterons de discerner l'effet de l'instauration de normes de certification, et de leur relèvement au fil des ans, sur le fonctionnement des petites RPA et sur leur viabilité économique.